



- I. **Unidad Administrativa que clasifica:** Delegación Federal en Sonora.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular Modalidad A, no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)
- III. **Partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente al Contienen **DATOS PERSONALES** concernientes a una persona identificada o identificable tales como: 1) Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares. 3) Nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones. 4) OCR de la Credencial de Elector; la cual se encuentra en la página 1. Consta de 75 versiones públicas.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma del titular:**  **LIC. GUSTAVO ADOLFO CLAUSEN IBERRI.**
- VI. **Fecha de Clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 18/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 21 de marzo de 2018.

6 mayo 29/06/17
10 JUL. 2017
[Handwritten signature and stamp]

DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.

C. Marcos Francisco Vucovich López,

Apoderado legal

En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su Artículo 28 establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) dicta las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular sector cambio de uso de suelo y turismo del proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar* promovido por la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., para el desarrollo del Proyecto que tienen una dimensión total de 10.86 ha, distribuidas en dos parcelas (A1 y A2), las cuales se aprovecharán en cuatro fases y que se localizan al suroeste del polígono del Desarrollo Turístico e Inmobiliario Laguna de Mar, localizado en la Carretera Puerto Peñasco-Golfo de Santa Clara, en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, a aproximadamente diez kilómetros al Noroeste de la cabecera municipal.

RESULTANDO:

- I. Que con fecha 16 de diciembre del 2016, se recibió en esta Delegación por parte de la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular sector turismo del Proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar*, para su evaluación y resolución, de acuerdo a lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del impacto ambiental.
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación impacto ambiental el proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar* en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/001/17 publicado el 05 de enero del 2017, año XIV, con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en la Fracción I del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al Artículo 37 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- III. Que con fecha 06 de enero del 2017, la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., ingreso en esta Delegación la publicación del extracto del proyecto en un medio de amplia circulación en el estado de Sonora como lo es el Periódico El Imparcial de fecha 4 de enero del 2017.
- IV. Que con oficio No. DS-SG-UGA-IA-0253-17 de fecha 22 de marzo del 2017 esta Delegación de SEMARNAT amplió el plazo de evaluación conforme a lo establecido en el artículo 35 BIS de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 40, fracción IX inciso c), de su Reglamento

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

Interior de SEMARNAT, esta **DELEGACIÓN** determina ampliar el plazo por un periodo de 60 días, para la emisión de la resolución correspondiente al proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar*, lo anterior en virtud de que, es necesario abordar aspectos tanto técnico-ambiental que permitan a esta autoridad emitir una resolución debidamente fundada y motivada conforme a lo previsto en el artículo 35 de la LGEEPA, ya que por las características del proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar* se determinará si cumple con las disposiciones previstas en los instrumentos de planeación aplicables al mismo, así como el artículo 44 del REIA y con ello determinar la viabilidad ambiental del **proyecto**, promovido por la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**

V. Que con fecha 05 de abril del 2017, la empresa promovente ingreso escrito sin número como información adicional, en la que manifiesta que el nombre completo del proyecto sujeto a evaluación de impacto ambiental es el de "COSTA DIVINA -LAGUNA DEL MAR", en el entendido que tal precisión, no implica modificación alguna a la manifestación de impacto ambiental que obra ante esa autoridad.

VI. Que con fecha 26 de noviembre del 2012 se publicó el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su Artículo 40 fracción IX inciso c), faculta a las Delegaciones en las entidades, para otorgar autorizaciones y las respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en materia de Manifestaciones de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO:

I. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, se anexa a la Manifestación de Impacto Ambiental presentada copia de la siguiente documentación legal:

- a) Poder notarial del promovente (Anexo I-1)
- b) Escritura de compraventa de las parcelas A1 y A2 (Anexo I-2)
- c) Identificación oficial del promovente (Anexo I-3)
- d) Resolución de EIA del Desarrollo Laguna del Mar (Anexo I-4)
- e) Acta constitutiva de la empresa promovente (Anexo I-5)

II. Que se presenta la manifestación de Impacto Ambiental con el objetivo de cumplir con lo dispuesto en las fracciones VII, IX y X del artículo 28, así como a la fracción I inciso O, Inciso Q e inciso R del artículo 5 y en el artículo 11 del Reglamento en materia de la Evaluación del Impacto Ambiental mismos que a continuación se citan a la letra (en el capítulo III, se exponen información con mayor detalle).

De la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)

Fracción VII Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

Fracción X.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

Fracción X.- Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales;

Del Reglamento en materia de la Evaluación de Impacto Ambiental (REIA)

Inciso O, fracción I Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables inciso Q) Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros inciso R) Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales.

III. Que el proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar* propuesto por la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, mediante el presente trámite de impacto ambiental de acuerdo con lo manifestado consiste en lo siguiente:

NATURALEZA DEL PROYECTO, PLAN O PROGRAMA.- El Proyecto, consiste en un conjunto de obras de tipo inmobiliario, que quedarán distribuidas sobre las parcelas A1 y A2 (adquiridas por la empresa promovente) dentro del Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar.

El Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna de Mar, corresponde a un complejo turístico cuyo plan fue autorizado desde 1996 por la entonces Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, mediante el oficio D.O.O.DGOEIA-08146 de fecha 19 de diciembre de 1996, sobre un predio cuya superficie total abarca 1,465.97 ha., e inicialmente consideraba la construcción de 11 obras en una superficie de 600 hectáreas; a favor de las empresas Inmobiliaria del Siaric, S.A. de C.V. y Grupo Inmobiliario, K.S.

La citada resolución en materia de impacto fue refrendada recientemente por el oficio DS-SG-UGA-IA-08050-14 de fecha 19 de septiembre de 2014 emitido por la Delegación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora, a favor del Fideicomiso F401843-8 BBVA BANCOMER LAGUNA DE MAR, para la ejecución de las obras y actividades correspondientes a las etapas de preparación y la construcción así como para la operación del Proyecto denominado "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna de Mar," para realizar las obras y actividades únicamente en una superficie de 290.56 ha dentro del citado predio (de acuerdo al Término segundo del citado oficio, quedo dispuesto una vigencia de 25 años para la conclusión de las obras y actividades, y otra vigencia de 50 años para la operación y el mantenimiento del proyecto).

Es importante resaltar que en el Término Primero del oficio DS-SG-UGA-IA-08050-14 de fecha 19 de septiembre de 2014, quedo indicado que las edificaciones estarán a cargo de las personas que adquieran los lotes, como es el caso de las parcelas A1 y A2.

En virtud de lo antes dicho, el promovente del actual Proyecto, desarrollará diversas obras en las parcelas A1 y A2 del Complejo Turístico Laguna del Mar, mismas que estarán de acuerdo con los Coeficientes de Utilización, que fueron incluidos en la Manifestación de Impacto Ambiental para el Desarrollo Laguna del Mar, específicamente los relacionados con los Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) permitido en áreas de uso Hotelero Inmobiliario (HI) y al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) determinados con base en el Programa de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Puerto Peñasco (POUCPP, 2007)

Las obras y actividades que se pretenden ejecutar sobre las parcelas A1 y A2, abarcan una superficie aproximada de 10.86 ha; y aprovecharán la infraestructura instalada en el Complejo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar, mediante obras de conexión que serán explicadas más adelante. Además, el promovente se apegará a los reglamentos de construcción, de operación, utilización y mantenimiento de la infraestructura del Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar. Sin embargo, el promovente, será responsable de las obras y actividades que se lleven a cabo en los lotes A1 y A2, de esta forma en esta MIA particular que se presenta a fin de obtener la autorización



DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.
Costa Divina-Laguna del Mar
Página 3 de 31





DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

para las actividades de Cambio de Uso de Suelo que equivalen a las 10.86 ha, así como la ejecución de obras y actividades y sus posibles impactos ambientales sobre ecosistemas costeros.

IV. Que la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, manifiesta la que la justificación para desarrollar el proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar* consiste en que: las razones de mayor relevancia que justifican la realización del Proyecto, se encuentra que las parcelas A1 y A2 dentro del Desarrollo Turístico Laguna del Mar, cuentan con una autorización en materia de impacto ambiental para poder desarrollar obras turísticas con coeficientes de desarrollo que fueron especificados en una MIA, además de poseer una infraestructura básica que puede ser aprovechada para el desarrollo de las obras, así como de las actividades turísticas.

Además la zona donde se encuentran ubicadas las parcelas aludidas, corresponde a una de las áreas de mayor atractivo dentro del Complejo Laguna del Mar, ya que cuenta con vistas con valor estético y paisajístico, cercanas a la zona marítima y a humedal de Adair, donde se pueden realizar actividades observación de aves y otras especies de fauna, además de practicar actividades de navegación, senderismo, y actividades turísticas de bajo impacto.

Cabe decir que la zona donde se localizan las parcelas, es un destino costero de gran demanda para los inversionistas nacionales y extranjeros, debido a que se ubica en uno de los municipios de Sonora con gran potencial de crecimiento turístico.

Que en cuanto a la **SELECCIÓN DEL SITIO**, la empresa promovente seleccionó las parcelas A1 y A2, considerando:

1. Su excelente ubicación para el desarrollo de un complejo turístico que puede ser muy atractivo para el desarrollo del turismo
2. Porque el desarrollo donde se encuentran, cuenta con infraestructura básica que puede reducir costos de inversión
3. Porque el desarrollo turístico al que se integrará cuenta con una autorización del impacto ambiental previo
4. El proyecto puede ser acorde con los criterios de los ordenamientos legales aplicables
5. El desarrollo del Proyecto es congruente con los planes de la política turística, económica y ambiental.

El diseño del Proyecto consideró información específica, con base en diversos estudios y diagnóstico como a nivel ambiental, de planeación y normativos.

Desde el punto de los planes de desarrollo relacionados con el turismo, se consultaron diversos documentos, que han diagnosticado la problemática y detectado necesidades de turismo a nivel regional, estatal y municipal realizados por instancias de planeación como es el caso del Sector Turismo del Estado de Sonora así como del Municipio de Puerto Peñasco y de la Secretaría de Turismo (SECTUR) y del Fondo Nacional para el Fomento al Turismo (FONATUR), así como el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Peñasco (2015).

Entre los aspectos de diagnóstico de mayor relevancia, que han servido de base para la planeación del Proyecto, no se encuentran hoteles, desarrollos inmobiliarios o espacios comerciales que ofrezcan instalaciones y amenidades de calidad para albergar un alto número de turistas. A nivel municipal no se cuenta con equipamiento urbano disponible que promueva la derrama económica e incrementa el número de empleos para los habitantes de Puerto Peñasco y localidades aledañas.

El Proyecto, busca ofrecer a visitantes nacionales y extranjeros, amantes de la naturaleza y vida diaria en los ecosistemas costeros, la oportunidad de invertir en un patrimonio de alto valor ambiental y paisajístico y pretende desarrollar las áreas que ya fueron destinadas previamente en el ámbito del Desarrollo de Laguna del Mar. Así el proyecto no invadirá otras áreas distintas a las ya autorizadas, por lo que las construcciones que se describirán respetarán los coeficientes que fueron planeados para garantizar la protección ambiental.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134
OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

V. Que la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA D-EL MAR, S.A. DE C.V.**, manifiesta que las dimensiones del proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar** consisten en:

Superficie de las fases, parcelas y porcentaje de cada parcela del Desarrollo Costa Divina - Laguna del Mar.

Fase Superficie Parcela Porcentaje respecto de la superficie disponible

Fase	Superficie	Parcela	Porcentaje respecto de la superficie disponible
I	2.89	A2	26.61
II	3.76	A2	34.62
III	2.13	A2	19.61
IV	2.08	A2 y A1	19.16
TOTAL	10.86		100

El Proyecto tiene una dimensión de 10.86 ha, distribuidas en dos parcelas (A1 y A2), las cuales se aprovecharán en cuatro fases, como se puede observar en la siguiente tabla se indican las superficies ocupadas.

La superficie disponible para el Proyecto, de acuerdo a la Tabla anterior cubre 10.86 ha, en ellas se establecerán las edificaciones, amenidades e instalaciones de servicios, que se enfocarán a diferentes tipos de intereses o gustos, y que garantizarán una óptima estancia de los usuarios.

La superficie total de 10.86 ha, se dispondrán como se desglosa a continuación:

- Superficie de aprovechamiento: Para efectos de aprovechamiento del desarrollo inmobiliario se ha dividido en parcelas (A-1 y A-2), aunque la mayor parte de las obras quedarán establecida en la parcela A-2 que comprende prácticamente todas las obras; condominios tipo torre Multistory, torres para condo-hoteles, viviendas tipo Town-house de semilujo y amenidades.
- Obras existentes en el predio: Derivado de las autorizaciones en materia de Impacto Ambiental de los años 1996, 2002 y 2014, el desarrollo Laguna del Mar se han ejecutado obras de urbanización e infraestructura como son; caminos de acceso, campo de golf, redes hidráulicas, redes de drenaje, plantas de tratamiento de agua residual, planta de osmosis inversa, pozos de extracción de agua potable, de las cuales echará mano el Proyecto, así los trabajos de obras complementarias, se procederá a la instalación de las redes secundarias para la etapa de lotificación
- Superficies de áreas de conservación: De acuerdo con la normatividad existente para el municipio de Puerto Peñasco, el uso de suelo indica que la zona puede ser Hotelera e Inmobiliaria (HT), con fundamento en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Peñasco (2007), se deberá respetar un valor de 40% de área libre de construcción y/o permeable.

En cada zona (según las fases) quedarán establecidos condominios que colindarán con la zona costera del Mar de Cortés o Golfo de Santa Clara y las denominadas Suites Laguna que tendrán vista hacia la Bahía de Adair. La Fase I, II y III comprenderán condominios de tipo vertical de 3 niveles y townhouses (Suites Laguna) que constan de 2 niveles, de tipo horizontal que se establecerán frente a la Bahía de Adair, mientras que para la Fase IV solo se espera la presencia de tres edificios tipo torre (Multi-story).

De manera adicional, se establecerán áreas comunes llamadas amenidades, entre las cuáles se incluyen albercas, terrazas, gimnasio, canchas de tenis, áreas accesorias, áreas verdes y cajones de estacionamiento. La superficie que abarcan las parcelas A1 y A2 es de 10.86 ha, de las cuáles se aprovechará para el desplante una superficie de 35,581.13 m², las restantes corresponden a una superficie libre.

VI.- En cuanto a la VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS Aplicables en Materia Ambiental y Regulaciones sobre uso del Suelo con el proyecto se indica que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, el proyecto se vincula con los siguientes ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental siguiente:

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (PND), establece prioridades, estrategias, objetivos y líneas de acción estratégicas articuladas a cinco Metas Nacionales, que instruyen y guían a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, a través de Programas Sectoriales, Institucionales, Regionales y Especiales, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 22 de la ley de Planeación, con el objeto de alcanzar un crecimiento económico, desarrollo humano, igualdad de oportunidades, seguridad y protección de los recursos naturales –entre otros-. El PND puntualiza las metas nacionales como son:

I. México en Paz.

II. México Incluyente.

III. México con Educación de Calidad.

IV. México Próspero.

V. México con Responsabilidad Global.

VI. Estrategias de Transversalidad (Democratizar la Productividad, Gobierno Cercano y Moderno, Perspectiva de Género). De las anteriores, se encuentra que la Meta IV México Próspero, que se relaciona con el Proyecto, en virtud de que dicha meta, se refiere a la necesidad de propiciar el crecimiento y desarrollo económicos, a la par de asegurar que nuestros recursos naturales continúen proporcionando bienes y servicios ambientales, en especial la preservación de los ecosistemas marinos, y la promoción turística en forma paralela a la pesca sustentable, aumentando la creación de empleos, elevando la integración de las cadenas productivas e infraestructura logística, mediante políticas que favorezcan actividades económicas en esferas como la minería, la agricultura y el turismo.

La estrategia 4.11.4., se refiere a Impulsar la sustentabilidad y que los ingresos generados por el turismo sean fuente de bienestar social, tiene como líneas de acción; Consolidar el modelo turístico, basado en criterios de sustentabilidad social, económica y ambiental; Impulsar el cuidado y preservación del patrimonio cultural, histórico y natural del país; Promover el ordenamiento territorial y Convertir al turismo en fuente de bienestar social.

Considerando lo anterior, se observa que el Proyecto puede incrementar la infraestructura turística, el flujo e inversión del Capital privado, la generación de empleos temporales y permanentes en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, con la consecuente derrama económica en el rubro de sol y playa, que traerá en lo inmediato y el mediano y largo plazo, bienestar social basado en dicho modelo de desarrollo turístico, sin que se altere o cree menoscabo de la riqueza de nuestro patrimonio natural ambiental.

De acuerdo a la ubicación del sitio del Proyecto, se identificó la aplicación de los siguientes programas de ordenamiento ecológico, razón por la cual se expone información a efecto de vincular con las políticas y criterios aplicables así como con propuestas específicas para el cumplimiento de cada ordenamiento.

1) Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), publicado en 2012

2) Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California (POEMGC)

3) Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora (POETES), publicado en el Boletín Oficial del estado de Sonora el 21 de mayo de 2015

4) Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora (POETCS), publicado en el Boletín Oficial del estado de Sonora el 20 de agosto de 2009.

5) Programa Regional de Ordenamiento Territorial de la Costa del Estado de Sonora (PROTCES), publicado en el 2008.

Programa Sectorial de Turismo 2013-2018. Conforme al diagnóstico presentado en el Programa Sectorial de Turismo 2013-2018, se reconoce a México como un destino turístico de Sol y Playa, si bien, se establece hay señales de agotamiento en dicho rubro, con la circunstancia de existir áreas de oportunidad en el campo del turismo cultural, ecoturismo, turismo de aventura, deportivo, de negocios y de lujo, estos últimos tres aspectos, dentro de la esfera que atañen al Proyecto.

El programa reconoce que. 1) La actividad turística reúne atributos para la interacción de la inversión pública y privada, lo cual puede llevar a detonar una dinámica de crecimiento y generación de riqueza, siempre y cuando se generen empleos bien remunerados, mediante el aprovechamiento de las capacidades productivas de los recursos humanos y la vocación turística de la región donde se desarrolla un proyecto de este tipo de servicios.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO GENERAL DEL TERRITORIO (POEGT)

El POEGT quedo publicado el 07 de septiembre de 2012 en el Diario Oficial de la Federación (DOF), el mismo comprende a 145 Unidades Ambientales Biofísicas (UAB) a nivel nacional, que conforman un total de 80 Regiones ecológicas, en las que fueron identificadas áreas de atención prioritaria, a las se atribuyen cinco niveles de prioridad -Muy alta, Alta, Media, Baja y Muy Baja-, acorde a potenciales conflictos o características ambientales que requieren de atención inmediata para su preservación, conservación, protección, restauración y/o mitigación de impactos ambientales adversos.

La Figura 1 muestra una sobre posición del sitio con respecto al modelo de ordenamiento en cuestión, y se encuentra que la misma se pertenece a la UBA 6, y según las características estipuladas en la ficha técnica correspondiente a la citada UAB se relaciona con los criterios y lineamientos que permiten el uso de suelo previamente autorizado en materia de impacto ambiental para el Desarrollo de Laguna del Mar, en especial para las Parcelas A1 y A2, donde es totalmente factible la realización del Proyecto, en tanto que la Tabla 2 presenta las áreas de aptitud sectorial, la política ambiental aplicable y estrategias consideradas para el efecto correspondiente, y la Tabla 3., detalla las particularidades existentes al momento del decreto del POEGT.

Acorde a la información incluida en las Tablas anteriores, que contiene políticas aplicables, se observa que el Proyecto no contraviene lineamientos estipulados en la UBA-6 Desierto de Altar, puesto que esta unidad equivalente espejo de una UGA, tienen como eje rector de desarrollo al Sector Turístico, cuyas estrategias 21, 22





DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

y 23, Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo; Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional y Sostener y diversificar la demanda turística domestica e internacional con mejores relaciones de consumo (gasto del turista)-Beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional), son aspectos que aborda el Proyecto, bajo un marco de aprovechamiento sustentable de recursos naturales, y con propuestas de mitigación de impactos ambientales vinculados a la protección, preservación y restauración del entorno que constituye el patrimonio ambiental natural, como se verá en capítulos subsecuentes de este documento.

EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO DEL GOLFO DE CALIFORNIA (POEMGC).- Fue publicado viernes 15 de diciembre de 2006. El objetivo del ordenamiento corresponde al instrumento de la política ambiental a través del cual gobierno y sociedad construyen de manera un procedo de planeación regional en el que se generan políticas públicas dirigidas a lograr un balance entre las actividades productivas y la protección del ambiente. Bajo dicho contexto, se deberán considerar los intereses y las necesidades de los diferentes actores de manera justa, los mecanismos de consenso en el que se converja en una visión regional de desarrollo, bajo un esquema de sustentabilidad.

El modelo de ordenamiento del POEMGC, se integra por 22 Unidades de Gestión Ambiental (UGAs), mismas que se subdividen en 15 Unidades de Gestión Costera (UGC) y 7 Unidades de Gestión Oceánica. De estas, la UGC-6 Reserva del Alto Golfo de California, es la que incide en cierta manera sobre el proyecto de interés, ya que la misma determina políticas aplicables tanto a la parte marina, como a las actividades que se desarrollan en playas, bahías y lagunas costeras de interés para el sector turístico, y que de una u otra forma tienen una fuerte influencia sobre el océano. Limita con el litoral de los estados de Baja California y Sonora, abarcando la superficie marina de la Reserva de la Biosfera del Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado.

De acuerdo con la Figura III-2, el Proyecto se inserta en la UGC 6 que presenta características o condiciones del medio marino-costero, que favorecen o permiten el desarrollo y la oferta de servicios de turismo, puesto que tiene aptitud alta en playas, bahías y lagunas costeras, debido a que se trata de una zona de distribución de mamíferos marinos y aves marinas, aunados a la presencia de las ANP Área de Protección de Flora y Fauna Islas del Golfo de California, y Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado, que ofrece una aptitud alta a la conservación, un nivel de presión terrestre bajo, respecto del desarrollo urbano turístico al norte de puerto peñasco, nivel de presión costera medio, y un índice de fragilidad alto. De lo anterior se desprende, que hay lineamientos que posibilitan en base a la aptitud alta de la UGC, la pretendida construcción del desarrollo inmobiliario, en lo que le atañe como destino de sol y playa, que se ve complementado ante la

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

permisividad del aprovechamiento escénico de bahías y lagunas costeras, por lo cual no se contrapone al POEMGC. Es así que, el Proyecto no contraviene con las disposiciones del POEMGC.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL ESTADO DE SONORA (POETES).- Se publicó en el Boletín Oficial Tomo N° CXCXV y entró en vigor 21 de mayo de 2015, corresponde a un instrumento de política cuyo propósito es regular e inducir el uso del suelo a partir de la aptitud del terreno, son. 1.-Aptitud del terreno, 2.- Analiza la influencia de las actividades productivas y el desarrollo sobre el ambiente y los recursos naturales, 3.- Establecer una estrategia que garantice la seguridad del entorno y la población. 4.- Elaboración de una estrategia de desarrollo que maximice beneficios y minimice conflictos inter e intersectoriales.

El sitio del Proyecto, corresponde por el tipo de topografía a la unidad de Llanura Costera de Ciénega Costera con la clave 521-4/04, Considerando las propuestas que han quedado expuestas en este apartado, ha quedado de manifiesto la voluntad del promovente de cumplir con los lineamientos especificados en el POETES; misma que además se vinculan en gran medida con otros ordenamientos, marcando la congruencia y concordancia legal del Proyecto. Es preciso reiterar que la densidad y uso de suelo prevaleciente dentro de Laguna del Mar donde se inserta Costa Divina Laguna del Mar, fue definida con fundamento en los señalados por la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Puerto Peñasco (DPUMPP) o la Secretaría de Infraestructura Urbana y de Ecología (SIUE) del Estado de Sonora B. Sin detrimento de lo establecido en el inciso A, 50% de la superficie total del terreno es el área máxima de ocupación permitida, la cual incluirá las áreas de todas las edificaciones techadas, sus patios o jardines estacionamientos y casetas de entrada. El resto de la superficie será destinada al desarrollo del paisajismo y edificaciones deportivas y/o de recreación. En cualquier caso, será a discreción del Comité el evaluar otra posibilidad de ubicación de las edificaciones.

Acorde a la sobre-posición, se encuentra que el sitio del Proyecto corresponde a la UGA 27 y le aplica las políticas de Aprovechamiento y Aprovechamiento Sustentable, como se puede observar en la Figura III-5, cuyos criterios que aplican se indican en la Tabla III-12 de la MIA presentada.

De lo expuesto en los párrafos precedentes, se desprende que la localización del Proyecto reúne las aptitudes que señala la UGA 27 para el desarrollo y aprovechamiento sustentable del turismo tradicional, que es el rubro que aborda el proyecto, se ajusta a criterios de regulación CRE-22, CRE-47, CRE-52, además de la estrategia T2.

Reserva de la Biosfera del Alto Golfo del Delta del Río Colorado (RBAGyRC).-Considerando el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SINAP), se identificó que el sitio del Proyecto se encuentra parcialmente contenida dentro del ANP Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL

26/MP-0140/12/16

26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

Colorado, como se puede observar en la Figura III-7, en una superficie estimada de 2,277.81 m², como se desglosa en la Tabla III-16, y se ubica a más de 31.6 Km de la Reserva de la Biosfera El Pinacate y Gran Desierto de Altar.

De acuerdo con el Programa de Manejo (PM), dichas subzonas tienen por objeto el desarrollo de actividades productivas bajo esquemas de sustentabilidad y la regulación y control estrictos del uso de los recursos naturales. Las actividades compatibles en dicha subzona son, a) el aprovechamiento y manejo de recursos naturales renovables (pesca comercial, pesca deportivo-recreativa, b) acuicultura de especies nativas, c) actividades cinegéticas, d) exploración minera, y otras, que generen beneficios preferentes a pobladores de la reserva; actividades de investigación científica, educación ambiental y turísticas.

Por lo anteriormente señalado, se considera que las actividades del Proyecto se desarrollarán bajo el principio de conservación y cuidado de su entorno, por lo que se propone que además de lo mencionado, se adopten algunas de las Reglas Administrativas aplicables y establecidas en el PM, adaptadas a las condiciones del Proyecto para las actividades que se desarrollarán y que para mayor información ver en las CONDICIONANTES de este documento.

Reserva de la Biosfera del Alto Golfo de California y del Delta del Río Colorado (RBAGyRC).-Considerando el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SINAP), se identificó que el sitio del Proyecto se encuentra parcialmente contenida dentro del ANP Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado, como se puede observar en la Figura III-7, en una superficie estimada de 2,277.81 m², como se desglosa en la Tabla III-16, y se ubica a más de 31.6 Km de la Reserva de la Biosfera El Pinacate y Gran Desierto de Altar.

De acuerdo con el Programa de Manejo (PM), dichas subzonas tienen por objeto el desarrollo de actividades productivas bajo esquemas de sustentabilidad y la regulación y control estrictos del uso de los recursos naturales. Las actividades compatibles en dicha subzona son, a) el aprovechamiento y manejo de recursos naturales renovables (pesca comercial, pesca deportivo-recreativa, b) acuicultura de especies nativas, c) actividades cinegéticas, d) exploración minera, y otras, que generen beneficios preferentes a pobladores de la reserva; actividades de investigación científica, educación ambiental y turísticas.

Por lo anteriormente señalado, se considera que las actividades del Proyecto se desarrollarán bajo el principio de conservación y cuidado de su entorno, por lo que se propone que además de lo mencionado, se adopten algunas de las Reglas Administrativas aplicables y establecidas en el PM, adaptadas a las condiciones del Proyecto para

las actividades que se desarrollarán y que para mayor información ver en las **CONDICIONANTES** de este documento.

Que en la Manifestación de impacto ambiental se analiza la vinculación del proyecto con las siguientes regulaciones de áreas de protección y conservación establecidas por la **CONABIO**.

Sitio RAMSAR.- Los humedales de Bahía de Adair son el hábitat crítico de al menos 86 especies de aves, herpetofauna y peces endémicos que se encuentran listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. De igual manera se tienen registradas plantas endémicas que solo existen en los esteros del ecosistema en comento. En lo particular el extremo sur de los Humedales ha sufrido mayores impactos humanos por su cercanía a Puerto Peñasco –Estero La Cholla-. En si la zona se encuentra sujeta a una gran presión de desarrollo, debido a su cercanía con el estado de Arizona, EUA, y como resultado del flujo de turistas. La región de Puerto Peñasco ha observado un incremento poblacional significativo, así como un aumento en el número de proyectos de desarrollo turístico. Los esteros se encuentran amenazados por proyectos para la construcción de marinas.

Se esclarece que la ficha técnica y la constancia que designan a los Humedales de Bahía de Adair como sitio **RAMSAR**, no contienen alguna Tabla de Usos de Suelo y/o las Actividades que son permitidas o prohibidas al interior de la poligonal definida y delimitada para el efecto.

En virtud de lo anterior, el proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar** no se contraponen con los principios del manejo del sitio Ramsar, ya que se han incrementado la superficie natural de las lagunas interiores, con lo cual ha ampliado la zona inundable y por lo tanto hay mayor superficie utilizada por las especies como hábitat, así como para descanso y alimento. En consecuencia, el Proyecto deberá en todo momento colaborar para las acciones que se realicen con la finalidad de salvaguardar los sistemas biológicos del Humedal en la parte que le corresponda, mediante la integración de la sociedad y el uso de racional y sustentable, de los recursos existentes.

Regiones terrestres prioritarias (RTP).- Al igual que en el caso de las ANP, la extensión del Sistema Ambiental Regional (SAR) de proyecto incursiona hacia su perímetro noroeste en la Región Terrestre Prioritaria 13 Delta del Río Colorado, y se sitúa a una distancia media 1.5 Km de la RTP 13 Gran Desierto de Altar-El Pinacate, hacia su costado norte.

Regiones Hidrológicas Prioritarias (RHP).- Tanto el área de afectación directa como el SA de proyecto no se localizan al interior de alguna Región Hidrológica Prioritaria. La más cercana al sitio de proyecto es la RHP-11 Delta del Río Colorado, que es una región amenazada y de alta biodiversidad, la cual se sitúa 84 Km al noroeste del SAR. La Figura III.6., ilustra la ubicación del SA respecto de la RHP-11.





DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

Áreas de Importancias para la Conservación de las Aves (AICA).- La superficie de interés y el SA tampoco se localizan o afectan alguna poligonal delimitada como Área de Importancia para la Conservación de las Aves, de lo cual tampoco ejercen o generan ningún tipo de afectación para estas. De acuerdo con el mapa de ubicación de las AICA de CONABIO, las más cercanas son el AICA-17 Delta del Río Colorado, distante 93 Km al noroeste del Sistema Ambiental; AICA-36 Reserva El Pinacate y Desierto de Altar, situada 24.5 Km al norte del SA, y aproximadamente 39.5 Km al sureste se localiza el AICA 34 Bahía e Isla de San Jorge.

PAN ESTATAL DE DESARROLLO DEL ESTADO DE SONORA 2016-2021.- En alineación con el PND 2013-2018, el Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Sonora 2016-2021 postula cinco ejes estratégicos que son los siguientes, y para los cuales se indica su equivalente en el antedicho PND:

- I. Sonora en Paz y Tranquilidad ≈ I.- México en Paz.
- II. Sonora y ciudades con calidad de vida ≈ V.- México con responsabilidad Global.
- III. Economía con futuro ≈ IV.- México Prospero.
- IV. Todos los sonorenses, todas las oportunidades ≈ II.- México Incluyente y
- III.- México con educación de calidad.

Evidentemente hay un esquema de políticas públicas que favorecen la construcción del Proyecto, sin embargo, el Plan Estatal no define las características del tipo de esquema de servicios turísticos al que se dará impulso: turismo cultural, ecoturismo, turismo de aventura u otro, como lo es el de tipo convencional de sol y playa que concierne la obra proyectada.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO DE PUERTO PEÑASCO 2016-2018.- Puesto que la economía del municipio se sustenta por actividades de comercio (21.3%), servicios de turismo (18.2%), industria manufacturera (12.3%), construcción (10.8%), acuicultura y pesca ((8.1%), servicios financieros y de seguros (7.8%), otros (21.5%), al ser la actividad turística la segunda en preponderancia, la reactivación de grandes inversiones en dicho rubro -que han convertido a Puerto Peñasco en el primer destino de este tipo de servicios en el Estado de Sonora-, pueden situarle en iguales o mejores ventajas comparativas respecto de otros destinos turísticos del país, de ahí que la estrategia general para detonar el desarrollo económico en la presente administración pública municipal, se fundamente principalmente en fortalecer sectores productivos que tradicionalmente han sustentado su desarrollo, como lo son el turismo y la pesca. Como se observa, dada la relevancia que tiene la actividad turística como generador de empleos directos en el municipio de Puerto Peñasco, e indirectos en cuanto hace a otras áreas que proveen alimentos, bebidas u otros servicios relacionados a este sector, hay una serie importante de políticas públicas municipales que podrán ser aprovechadas, para



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

llegar a buen término en lo que concierne al establecimiento del Proyecto, en el municipio de Puerto Peñasco. Para el sitio para el Proyecto, se observa que se ubica en una Zona Hotelero-Inmobiliario, es importante nuevamente resaltar que, el sitio que forma parte del Desarrollo Laguna del Mar, actualmente ya está reconocido por el Programa de Desarrollo Urbano de la Estructura Turística de Puerto Peñasco. El uso Hotelero-Inmobiliario abarca los espacios ocupados en la actualidad, así como las previsiones de suelo requerido en el horizonte para el aprovechamiento turístico

Conforme a toda la información vertida en este Capítulo III de la MIA, se concluye que las obras y actividades programadas cumplirán con todas las disposiciones legales, reglamentarias y normativas aplicables, que tienen por objeto la conservación ambiental regional, dentro del marco de sustentabilidad enunciado en los Planes Sectoriales Federales 2013-2018, y el Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Sonora 2016-2021. El proyecto de construcción cumple desde su planificación con los ordenamientos jurídicos del orden federal y estatal, por lo que podrá garantizar el sustento de la vida silvestre existente en la zona, y particularmente de la fauna.

VII.- Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., la delimitación y Justificación del Sistema Ambiental (SA), donde se presente establecerse el Proyecto, corresponde a la unidad ambiental natural de importancia biológica, que concierne a la evaluación de impacto se retomó el SA del proyecto Laguna del Mar, cabe mencionar que las justificación de la delimitación fue debidamente presentada en la MIA particular del Desarrollo Laguna del Mar, misma que se basó en diversos aspecto bióticos y abióticos de la región, como son los criterios relacionados a factores hidrográficos, orográficos y topográficos (que constituyen los mejores parámetros de uniformidad ambiental (se cita a la letra lo señalado en la MIA de Laguna del Mar, para la delimitación del SA) y se presenta el mapa en la Figura IV.1., (de la MIA presentada).

El sitio del Proyecto se encuentra ubicada en cercanía de una de dos de las áreas protegidas de mayor dimensión del país: Reserva de la Biosfera Delta del rio Colorado registrada en el 4º Lugar del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SINAP) con 934,756.25 Ha y la Reserva de la Biósfera El Pinacate y Gran Desierto de Altar con 714, 556.5 ha. (CONANP), la importancia de la conservación de estas unidades es de suma importancia por el número de especies de importancia que albergan y la fragilidad de la integridad del paisaje que influencia tanto a especies marinas como terrestres. Por esta importancia el área también ha sido decretada como sitio RAMSAR para la conservación de las aves. Sin embargo, pese a este hecho, el área del Proyecto está ubicada en relativa cercanía a zonas urbanas que han tenido ya un impacto significativo, las dimensiones de superficie de cambio planteadas no exceden un porcentaje mayor que ponga en riesgo la capacidad de resiliencia del sistema ambiental. Es importante señalar que las medidas de mitigación deben contemplar un programa de rescate de la biota, así como de enriquecimiento y restauración de las áreas aledañas, con la finalidad de no comprometer la resiliencia de los procesos ecológicos de equilibrio ambiental.

VIII.- Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., se presenta en el capítulo V los resultados de la evaluación de los impactos ambientales reportados que ocasionará el proyecto Costa Divina-Laguna del Mar. La técnica utilizada fue desarrollar la matriz de impactos ambientales potenciales de Leopold, se procedió a la aplicación de una técnica en la que se busca



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
 SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
 Y RECURSOS NATURALES
 UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
 26/MP-0140/12/16
 26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
 POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

valorar los impactos ambientales esperados. Se adoptó y aplicó la técnica de Bojórquez Tapia (1989), misma que plantea el uso de matrices causa-efecto y la memoria de cálculo para facilitar y sistematizar la importancia de los impactos y su significancia real.

Con base en las descripciones y las valoraciones así como la posibilidad de aplicar medidas de prevención, mitigación y compensación, de esta forma enseguida se muestran los impactos del más relevante hasta el más insignificante:

Descripción de Impactos Relevantes

En la Manifestación de Impacto Ambiental se ofrece una descripción de los impactos, principalmente señalando los razonamientos que se usaron para asignar valores y determinar su importancia, la información iniciara del impacto de más al menos relevante.

Perdida de cobertura de vegetación por cambio de uso de suelo.

Perdida del horizonte A (suelo orgánico)

Cambios en el relieve

Merma de la capacidad de infiltración

Vibraciones

Cambios en la fisonomía de la vegetación

Afectación de los ciclos biológicos de especies frágiles

Aumento de exclusión o desplazamiento de especies de fauna.

Impactos ambientales por su significancia

Factores/Impactos	Gij (significancia) ³	Valor
Perdida de cobertura de vegetación por cambio de uso de suelo	0.633074351	Alto
Perdida del horizonte A (suelo orgánico)	0.593049722	Bajos
Cambios en el relieve	0.508761886	
Merma de la capacidad de infiltración	0.395366481	
Vibraciones	0.320499905	
Cambios en la fisonomía de la vegetación	0.28191343	
Afectación de los ciclos biológicos	0.266103305	
Aumento de exclusión o desplazamiento de especies de fauna	0.266103305	
Velo nocturno astronómico	0.24046988	Bajos
Desorientación de los animales por aumento de radiación lumínica nocturna	0.24046988	
Eliminación de ejemplares de sp en alguna categoría de protección	0.24046988	
Alteraciones a los hábitat críticos	0.24046988	

Fragmentación de ecosistemas	0.24046988	
Reducción del flujo subterráneo	0.225266741	
Aumento de denudación	0.225266741	
Reducción de la diversidad	0.225266741	
Posible contaminación por derrames sust química	0.185185185	
Reducción de diversidad de fauna	0.181055358	
Aumento de partículas suspendidas en el aire	0.177402203	
Aumento de gases contaminantes del aire	0.162116649	
Reducción del confort sonoro	0.160249952	
Surgimiento de plagas	0.19768324	
Aumento de materia orgánica en la zona marina o inundables	0	Nulos
Acarreo de partículas suspendidas por los movimiento de tierras en zonas inundables como las cavernas	0	
Reducción del nivel estético del paisaje o Ecosist.	0	

Del análisis a los resultados, se desprenden los siguientes comentarios.

- Se observa que de los ocho impactos de alta intensidad, siete pueden reducir su probabilidad de ocurrencia y reducir su valor a impactos bajos y uno a moderado.
- Para el caso de los 14 impactos fuertes y seis moderados, se encontró que siete impactos reducirán su importancia a impactos seis reducirán su impacto hasta convertirse en bajos solo dos permanecerán como impactos moderados y se trata del cambio de uso de suelo por la remoción de la vegetación y de la pérdida de horizonte de suelo A.
- Ninguno de los impactos continuarán siendo de impacto alto una vez que se apliquen las medidas de mitigación
- El único valor que seguirá siendo alto, corresponde al Cambio de Uso de Suelo, y los impactos que continuarán siendo moderados son, a) Las modificaciones sobre el relieve en la zona de obras, b) La reducción de la cobertura vegetal, c) La pérdida de horizonte A en la zona de obras, c) Merma de la capacidad de infiltración en la zona de obras y d) Las vibraciones que ocurrirán durante el tiempo de construcción de la obra.
- De acuerdo a los valores que se le asignaron y sobre todo a que es totalmente factible aplicar medidas para prevenir impactos, los impactos que se anularán con la aplicación de las medidas de mitigación, son, a) Aumento de materia orgánica en la zona marina o inundables, b) Acarreo de partículas suspendidas por los movimiento de tierras en zonas inundables como las cavernas y c) Reducción del nivel estético del paisaje o ecosistema.



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

IMPACTOS MÁS RELEVANTES

Los impactos más relevantes según la metodología aplicada a los impactos relevantes se relacionan con:

- 1.- La pérdida de la cobertura de la vegetación, cambios en la fisonomía así como la reducción de diversidad de la fauna y vegetación en el sitio del proyecto
- 2.- Perdida del horizonte A del suelo
- 3.- Cambios en el relieve.

IX.- Que la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.** una vez identificado y evaluado los impactos ambientales del proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar**, en el **Manifiesto de impacto ambiental** lleva a cabo una **CLASIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN** en el Capítulo VI se exponen las acciones que realizará el promovente, en aras de garantizar que el Proyecto, en sus diferentes fases y etapas facilite la protección y conservación de los ecosistemas que forman parte del Sistema Ambiental al que pertenece, así como sus elementos ambientales -al respetar su integridad funcional y sin rebasar su capacidad de carga-, en especial de los que se consideran frágiles y vulnerables.

Las medidas de mitigación, como su nombre lo indica, tendrán como fin minimizar la probabilidad de que ocurra un impacto o de reducir el efecto sobre un elemento o conjunto de elementos ambientales, buscando que el daño se pueda revertir de acuerdo a su grado de resiliencia, varias de las medidas también podrán asegurar el cumplimiento de la normatividad ambiental y garantizar la protección de los elementos naturales en especial de las especies de flora y fauna que puedan estar catalogadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 para garantizar lo dispuesto en la fracción II del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Es importante decir, para la determinación de los impactos ambientales, fueron consideradas las condiciones de los elementos que constituyen el ambiente costero al que pertenece el predio así como del sitio del proyecto, así se prevé que el proyecto por el grado de significancia, puede dar lugar a tres impactos relevantes¹, cinco impactos moderados, 14 de baja importancia y tres nulos.

El desarrollador del Proyecto, con el objeto de lograr que la ejecución del proyecto resulte social y ambientalmente viable, llevará a cabo acciones que eviten o bien reduzcan y/o mitiguen las posible afectaciones previstas en el capítulo V, al tiempo de cumplir con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente², así aplicará una política apegada a las siguientes estrategias:

1. Prevenir, atenuar, corregir y mitigar cualquier posible externalidad ambiental³, que se derive de la realización del Proyecto.
2. Realizar acciones de seguimiento y monitoreo de las medidas de control de impactos ambientales que serán propuestas en este apartado.
3. Respetar la normatividad ambiental vigente que regula la construcción del proyecto y garantizar el cumplimiento de la normatividad de desarrollo urbano aplicable.
4. Asegurar que los residuos sólidos que se esperan durante el desarrollo de la obra, puedan ser tratados conforme a la Ley General de Prevención y Gestión Integral de los Residuos y a la Ley Estatal para la Prevención y Gestión de los Residuos.
5. Un punto importante, es que todas las medidas que se propongan en este capítulo, pueden ser comprobadas con los documentales necesarios. Para ser consecuente con lo antes dicho, se buscará establecer una supervisión de las medidas a fin de probar su efectividad. Asimismo, para poder establecer las medidas de mitigación se consideraron tres criterios que se buscará garantizar, que son a) Integridad funcional⁴, b) Capacidad de carga⁵, c) Calidad



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

ambiental6 (según el concepto del Reglamento de la LGEEPA en materia de la Evaluación del Impacto Ambiental).

Que se presenta un listado de las principales acciones de prevención, restauración, reducción y compensación de efectos que son factibles de realizar por parte del promovente, a través de sus contratistas y sus áreas de supervisión. El éxito de aplicación de las medidas que se describirán requiere de manera forzosa la aplicación del Sistema de Gestión Ambiental que será coordinada a través de un área de Supervisión Ambiental, que podrá aplicar y dar seguimiento al Plan de Manejo, así como al Reglamento de Protección y Mejoramiento Ambiental.

X.- Que no hubo solicitud por parte de las comunidades para llevar a cabo una consulta pública de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

XI.- Que como resultado del análisis y la evaluación de la documentación presentada en el Manifiesto de Impacto Ambiental presentado siguiendo los lineamientos que para tal fin establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento en la Materia y considerando que el proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar**, se concluye que es factible su autorización, en los términos manifestados en el estudio de impacto ambiental modalidad particular siempre y cuando se sujete al cumplimiento de la normatividad ambiental vigente y aplicables al proyecto; así como a las medidas de prevención, mitigación y conservación propuestas en la manifestación de impacto ambiental presentada, así como de las condicionantes establecidas en el presente resolutivo a favor de la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, para las obras y actividades propuestas.

Que con base en lo expuesto y con fundamento en los Artículos 8°, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y el Artículo 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28, fracciones VII, IX, X y XI, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5° incisos O) Cambio de Uso de Suelo, Q) Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, R) Obras y actividades en humedales....así como en sus litorales o zonas federales y S) Obras en áreas naturales protegidas; 44, 45 fracción I, II, 48, 49 Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, esta Delegación Federal resuelve que el proyecto de referencia **ES PROCEDENTE** por lo que ha resuelto **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo sujeto a los siguientes.

TERMINOS:

PRIMERO.- Se autoriza en materia de Impacto Ambiental, a la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, para desarrollar el proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar** que tiene una dimensión total de 10.86 ha, distribuidas en dos parcelas (A1 y A2), las cuales se aprovecharán en cuatro fases y que se localizan al suroeste del polígono del Desarrollo Turístico e Inmobiliario Laguna de Mar, localizado en la Carretera Puerto Peñasco-Golfo de Santa Clara, en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, a aproximadamente diez kilómetros al Noroeste de la cabecera municipal.

Fase Superficie Parcela Porcentaje respecto de la superficie disponible.

Fase	Superficie	Parcela	Porcentaje respecto de la superficie disponible
I	2.89	A2	26.61
II	3.76	A2	34.62
III	2.13	A2	19.61



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
 SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
 Y RECURSOS NATURALES

UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL

26/MP-0140/12/16

26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
 POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

IV	2.08	A2 y A1	19.16
TOTAL	10.86		100

La superficie disponible para el Proyecto, de acuerdo a la Tabla anterior cubre 10.86 ha, en ellas se establecerán las edificaciones, amenidades e instalaciones de servicios, que se enfocarán a diferentes tipos de intereses o gustos, y que garantizarán una óptima estancia de los usuarios.

La superficie total de 10.86 ha, se dispondrán como se desglosa a continuación:

- Superficie de aprovechamiento: Para efectos de aprovechamiento del desarrollo inmobiliario se ha dividido en parcelas (A-1 y A-2), aunque la mayor parte de las obras quedarán establecida en la parcela A-2 que comprende prácticamente todas las obras; condominios tipo torre Multistory, torres para condo-hoteles, viviendas tipo Town-house de semilujo y amenidades.

- Obras existentes en el predio: Derivado de las autorizaciones en materia de Impacto Ambiental de los años 1996, 2002 y 2014, el desarrollo Laguna del Mar se han ejecutado obras de urbanización e infraestructura como son; caminos de acceso, campo de golf, redes hidráulicas, redes de drenaje, plantas de tratamiento de agua residual, planta de osmosis inversa, pozos de extracción de agua potable, de las cuales echará mano el Proyecto, así los trabajos de obras complementarias, se procederá a la instalación de las redes secundarias para la etapa de lotificación

- Superficies de áreas de conservación: De acuerdo con la normatividad existente para el municipio de Puerto Peñasco, el uso de suelo indica que la zona puede ser Hotelera e Inmobiliaria (HT), con fundamento en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Peñasco (2007), se deberá respetar un valor de 40% de área libre de construcción y/o permeable.

En cada zona (según las fases) quedarán establecidos condominios que colindarán con la zona costera del Mar de Cortés o Golfo de Santa Clara y las denominadas Suites Laguna que tendrán vista hacia la Bahía de Adair. La Fase I, II y III comprenderán condominios de tipo vertical de 3 niveles y townhouses (Suites Laguna) que constan de 2 niveles, de tipo horizontal que se establecerán frente a la Bahía de Adair, mientras que para la Fase IV solo se espera la presencia de tres edificios tipo torre (Multi-story).

De manera adicional, se establecerán áreas comunes llamadas amenidades, entre las cuáles se incluyen albercas, terrazas, gimnasio, canchas de tenis, áreas accesorias, áreas verdes y cajones de estacionamiento. La superficie que abarcan las parcelas A1 y A2 es de 10.86 ha, de las cuáles se aprovechará para el desplante una superficie de 35,581.13 m2, las restantes corresponden a una superficie libre.

Coordenadas general del sitio del Proyecto.

D	X	Y	ID	X	Y
1	251832.944	3471812.46	21	251913.168	3471453.24
2	251843.872	3471809.99	22	251905.492	3471445.91
3	251886.73	3471703.65	23	251896.938	3471433.18
4	251918.58	3471671.72	24	251881.044	3471421.1
5	251928.12	3471662.26	25	251878.352	3471402.82
6	251938.93	3471645.91	26	251837.746	3471335.1
7	251954.644	3471627.62	27	251815.919	3471210.02
8	251968.055	3471612.86	28	251815.485	3471207.53



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
 SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
 Y RECURSOS NATURALES
 UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
 26/MP-0140/12/16
 26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
 POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

9	251978.275	3471593.5	29	251814.573	3471204.17
10	251989.078	3471585.03	30	251793.638	3471127.04
11	251994.539	3471583.44	31	251654.516	3471047.63
12	251996.19	3471575.35	32	251624.68	3471056.06
13	251987.498	3471571.7	33	251665.014	3471197.53
14	251969.814	3471560.81	34	251714.166	3471347.21
15	251966.05	3471540.03	35	251714.039	3471356.3
16	251965.601	3471528.15	36	251762.213	3471550.02
17	251960.199	3471516	37	251770.594	3471583.72
18	251942.337	3471503.77	38	251796.066	3471709.54
19	251933.952	3471489.57	39	251821.96	3471811.77
20	251923.666	3471472.04	40	251822.352	3471814.85
41		251832.944		3471812.46	

Coordenadas del Área del Proyecto perteneciente a la Fase I del Proyecto.

ID	X	Y	ID	X	Y
1	251832.944	3471812.46	12	251996.19	3471575.35
2	251843.872	3471809.99	13	251994.553	3471574.66
3	251886.73	3471703.65	14	251863.125	3471581.32
4	251918.58	3471671.72	15	251859.07	3471552.81
5	251928.12	3471662.26	16	251762.214	3471550.02
6	251938.93	3471645.91	17	251770.594	3471583.72
7	251954.644	3471627.62	18	251796.066	3471709.54
8	251968.055	3471612.86	19	251809.173	3471761.28
9	251978.275	3471593.5	20	251821.961	3471811.77
10	251989.078	3471585.03	21	251822.352	3471814.85
11	251994.539	3471583.44	22	251832.944	3471812.46

Coordenadas del Área del Proyecto perteneciente a la Fase II del Proyecto.

ID	X	Y	ID	X	Y
1	251994.553	3471574.66	13	251881.044	3471421.1
2	251987.498	3471571.7	14	251878.352	3471402.82
3	251969.814	3471560.81	15	251858.803	3471370.22
4	251966.05	3471540.03	16	251818.487	3471394.24
5	251965.601	3471528.15	17	251796.619	3471346.35



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
 SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
 Y RECURSOS NATURALES
 UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
 26/MP-0140/12/16
 26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
 POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

6	251960.199	3471516	18	251792.12	3471321.03
7	251942.337	3471503.77	19	251713.215	3471344.31
8	251933.952	3471489.57	20	251714.166	3471347.21
9	251923.666	3471472.04	21	251714.039	3471356.3
10	251913.168	3471453.24	22	251762.213	3471550.02
11	251905.492	3471445.91	23	251859.07	3471552.81
12	251896.938	3471433.18	24	251863.125	3471581.32
25		251994.553		3471574.66	

Coordenadas del Área del Proyecto perteneciente a la Fase III del Proyecto.

ID	X	Y	ID	X	Y
1	251858.803	3471370.22	7	251670.708	3471214.87
2	251837.746	3471335.1	8	251713.215	3471344.31
3	251815.919	3471210.02	9	251792.12	3471321.03
4	251815.485	3471207.53	10	251796.618	3471346.35
5	251814.573	3471204.17	11	251818.487	3471394.24
6	251807.257	3471177.21	12	251858.803	3471370.22

Coordenadas del Área del Proyecto perteneciente a la Fase IV del Proyecto.

ID	X	Y	ID	X	Y
1	251807.257	3471177.21	6	251665.014	3471197.53
2	251793.638	3471127.04	7	251670.708	3471214.87
3	251654.516	3471047.63	8	251807.257	3471177.21
4		251624.68		3471056.06	
5		251807.257		3471177.21	

Zona	Superficie m2	Cantidad	Niveles
Condominios Fase 1			
Predio		27,240.44	
Edificios Mar De Cortes	2,489.80	18 suites	3
Townhouse Laguna 1	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 2	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 3	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 4	544.78	4 suites	2



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
 SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
 Y RECURSOS NATURALES
 UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
 26/MP-0140/12/16
 26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
 POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

Townhouse Laguna 5	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 6	544.78	4 suites	2
Subtotal		8,248.30	
Amenidades	630.92		1
Veredas Y Áreas Comunes	4,038.03		1
Albercas	1,259.84		1
Total		11,687.29	
Condominios Fase II			
Predio		37,598.68	
Edificio Mar De Cortes	2,489.80	18 suites	3
Edificio Mar De Cortes	2,489.80	18 suites	3
Townhouse Laguna 1	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 2	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 3	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 4	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 5	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 6	544.78	4 suites	2
Subtotal		8,248.30	
Amenidades		418.9927	1
Veredas Y Áreas Comunes		4,038.03	0
Albercas		1,259.84	
Estacionamiento	4,100.00	288	2
		cajones	
Albercas		1,259.84	1
Total	13,965.17		
Fase III			
Predio		21,325.20	
Edificio Mar De Cortes	2,489.80	18 suites	3
Townhouse Laguna 1	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 2	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 3	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 4	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 5	544.78	4 suites	2
Townhouse Laguna 6	544.78	4 suites	2



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
 SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
 Y RECURSOS NATURALES
 UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
 26/MP-0140/12/16
 26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
 POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

Subtotal		5,758.5019	
Amenidades	418.99		1
Veredas Y Áreas Comunes	4,038.03		0
Albercas	1,259.84		1
Total		11,475.36	
Condominios Fase IV			
Predio		17,289.02	
Torres De Condominios "Multi-Story" (Edificio 01)	10,010.00	77 suites	15
Torres De Condominios "Multi-Story" (Edificio 02)	6,630.00	51 suites	15
Torres De Condominios "Multi-Story" (Edificio 03)	8,320.00	64 suites	15
Subtotal		24,972.33	
Amenidades	418.99		1
Veredas Y Áreas Comunes	4,038.03		0
Albercas		1,259.84	
Estacionamiento	4,100.00	288 cajones	2
Total		34,789.19	

Es importante mencionar que, el desarrollo de las obras que comprende el Proyecto se ejecutarán respetando los parámetros de construcción general que fueron declaradas en la MIA particular que se autorizó mediante el oficio DS-SG-UGA-IA-08050-14 de fecha 19 de septiembre de 2014.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.- De acuerdo con la naturaleza del Proyecto, éste está diseñado para tener una vida útil de por lo menos 50 años, sin embargo, con la aplicación eficiente del programa de mantenimiento, su vida útil se puede prolongar por mucho más tiempo, como sucede con las ciudades. Sin menos cabo de lo anterior, se considera la aplicación de medidas de cierre y abandono por instalación, cuando alguna obra sea retirada temporal o definitivamente, dichas medidas serán responsabilidad de los condóminos, y serán reguladas mediante el Régimen de Condómino y/o Reglamento interno que será el encargado de asegurar que serán aplicadas. Sin embargo no le exime a la empresa el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA** de 30 AÑOS para las obras de preparación del sitio y construcción de las obras propuestas; y para la operación y mantenimiento será de 50 AÑOS del proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar** promovido por la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución y podrá ser revalidados o prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, lo solicite por escrito a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, durante los 30 días hábiles de antelación a la fecha de su vencimiento.



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

Así mismo, dicha solicitud debe acompañarse con el oficio emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Sonora, en donde se valide que la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

TERCERO.- La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 50 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las obras motivo de la presente autorización, para que esta Secretaría determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

CUARTO.- La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.** debe hacer del conocimiento de esta Delegación Federal, de manera previa, cualquier modificación o ampliación del proyecto en los términos previstos en el Artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como cumplir con los requisitos del trámite de homoclave SEMARNAT-04-008 inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria, para que con toda oportunidad esta Secretaría determine lo procedente. Queda estrictamente prohibido desarrollar obras de preparación y construcción distintas a las señaladas en la presente autorización.

QUINTO.- De conformidad con el Artículo 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización sólo se refiere a las obras y actividades descritas en el Término Primero. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras y actividades, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales, ante la eventualidad de que la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- La preparación, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar**, deben sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

I. GENERALES

La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.** debe:

1. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar**, incluidas en el Capítulo VI, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.** es la responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y, en su caso, verificar el cumplimiento de las condicionantes.
2. Gestionar y obtener de manera previa la autorización del cambio de uso de suelo de terrenos forestales ante ésta Secretaria, en su caso, considerando que se manifiesta la existencia de escasa vegetación forestal en el sitio, en cumplimiento a los Artículos 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y los Artículos 120 y 121 de su Reglamento.

3. Tramitar ante esta Secretaría (si en un futuro pretende ampliarse hacia la playa), la concesión de zona federal marítimo terrestre y ambiente costeros que pretenda ocuparse al desarrollar el proyecto.
4. Realizar los trabajos autorizados en la superficie, forma, tiempo, empleando el equipo y maquinaria manifestados en el estudio de impacto ambiental presentado a esta Delegación.

II. PREPARACIÓN Y OPERACIÓN.

La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.** debe:

5. Realizar las actividades que impliquen movimientos de tierra estrictamente dentro del predio del área del proyecto, en su caso encausar los escurrimientos pluviales que pudieran darse en el sitio del proyecto y permitiendo el desfogue al mar.
6. Realizar las actividades de relleno con el material de las excavaciones, si este es adecuado para tal fin. El material sobrante debe ser enviado a un sitio autorizado, el término de la disposición de material el sitio debe ser restaurado para evitar la erosión y modificaciones de los patrones de escurrimiento, así como recuperar la cubierta vegetal con las especies nativas.
7. Contar en el sitio, con una adecuada señalización preventiva, restrictiva e informativa, dirigida a la población en general, en la que se haga referencia a los trabajos que la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.** realiza en el lugar.
8. Elaborar un *Manual de Procedimientos en Materia Ambiental* donde se contemplen las medidas propuestas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante la preparación de sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto en materia ambiental, así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.
9. Antes de dar inicio con las actividades del proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar**, se recomienda considerar en los diseños arquitectónicos y construcción de inmuebles, los registros más recientes sobre inundaciones, vientos fuertes huracanes/ciclones y marejadas que se presentaron en la zona para confrontarlas con las curvas de nivel del sitio, de manera que se prevengan situaciones de riesgo y se garantice la seguridad y resguardo de los usuarios del proyecto.
10. Debe considerar en el desarrollo del proyecto los siguientes aspectos:
 - Procurar la mínima alteración de la superficie para la realización de las actividades propuestas.
 - Evitar derrames de combustible dentro y fuera del área del proyecto.
 - Evitar la compactación de suelos que sean innecesarios para el desarrollo de las actividades del proyecto.
 - En términos de posibles modificaciones en los diseños arquitectónicos y construcción de inmuebles, la inclusión de elementos pasivos elioarquitectónicos, de manera que se garantice el bienestar y ahorro de energía eléctrica a los usuarios del proyecto de preferencia antes de dar inicio con las actividades del proyecto.
11. Queda estrictamente prohibido a la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.:**
 - Realizar cualquier tipo de obras y/o procedimientos distintos a los señalados en este oficio resolutivo, que pudiera provocar alteraciones al medio.
 - La captura, colecta, comercialización y tráfico de fauna silvestre, así como actividades de pesca comercial, por lo que, la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, será responsable de la negligencia con la que el personal que intervenga en este proyecto acate esta disposición. En

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

caso de que se pretenda realizar algún aprovechamiento de fauna silvestre, debe contar previamente con el permiso y/o autorización correspondiente.

- Depositar, dispersar o descargar, cualquier tipo de residuo, sólido o líquido dentro y fuera del área del proyecto. Por lo que, se debe ubicar en sitios estratégicos contenedores con tapa, a fin de que los residuos generados durante las diferentes etapas del proyecto sean depositados adecuadamente, para posteriormente trasladarlos al sitio acordado con las autoridades locales.
12. En caso de violación de estas disposiciones por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, se hará acreedora a las sanciones que resulten aplicables. Por tal motivo, debe promover entre sus trabajadores el conocimiento de las presentes disposiciones y de las sanciones que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento y la Ley General de Responsabilidad Ambiental establece para tales fines.
 13. La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, debe cerciorarse que las actividades del proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar**, no interfieran con otras actividades que se desarrollen en el Sistema Ambiental donde se ubica el proyecto.
 14. La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, es responsable de los residuos peligrosos que se generen durante la realización del proyecto, tales como lubricantes, grasas, aditivos, aceites, entre otros, producto del mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizados. Por lo que, debe manejar los residuos peligrosos de acuerdo a las condiciones previstas en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Residuos Peligrosos y sus Normas Oficiales Mexicanas vigentes. Se recomienda que durante esta actividad, el responsable deposite temporalmente dichos residuos en contenedores adecuados para su disposición final a través de empresas autorizadas para prestar este servicio, a fin de evitar contaminación provocada por derrames accidentales o un manejo inadecuado. En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, debe supervisar a la Compañía responsable de realizar tales actividades.
 15. La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, durante las diversas actividades del proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar**, debe considerar las siguientes medidas, a fin de reducir las emisiones de polvos:
 - Regular la velocidad de los vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto, procurando que no excedan de los 40 Km/Hr.
 - La remoción de suelo y vegetación se debe ajustar sólo a las áreas estrictamente necesarias.
 16. Apegarse a lo establecido en las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos en materia de protección al ambiente y otros aplicables al proyecto siguientes:
NOM-041-SEMARNAT-1993, NOM-042-SEMARNAT-2003, NOM-044-SEMARNAT-2006 y NOM-045-SEMARNAT-2006 referentes a los niveles máximos permisibles de emisión de contaminantes, provenientes del escape de vehículos automotores.
 17. Con el fin de evitar impactos ambientales negativos al ecosistema por fallas o accidentes durante la realización de cada una de las etapas que comprenden al proyecto **Costa Divina-Laguna del Mar**, la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, debe desarrollar un Programa de Vigilancia Ambiental en el que se contemplen el cumplimiento de todas las actividades que se realicen durante la preparación de sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono del proyecto.



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL

26/MP-0140/12/16

26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

De acuerdo a lo manifestado por la empresa deberá dar cumplimiento a lo manifestado de que:

Las actividades del Proyecto se desarrollarán bajo el principio de conservación y cuidado de su entorno, por lo que se propone que además de lo mencionado, se adopten algunas de las Reglas Administrativas aplicables y establecidas en el Programa de Manejo (Reserva de la Biosfera del Alto Golfo de California y Delta del Rio Colorado), con el cual se colinda, adaptadas a las condiciones del Proyecto para las actividades que se desarrollarán:

A. Toda persona que ingrese a las instalaciones del Proyecto, deberán depositar la basura generada durante el desarrollo de sus actividades en los sitios destinados para tal fin.

B. Los visitantes y prestadores de servicios turísticos del Proyecto, deberán cumplir con las presentes reglas, y tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Proporcionar los datos que les sean solicitados por el personal de la Dirección para efectos informativos y estadísticos;

- II. Brindar el apoyo y las facilidades necesarias para que el personal de la SEMARNAT realice labores de vigilancia, protección y control, así como en situaciones de emergencia o contingencia;

- III. Hacer del conocimiento del personal de la Reserva y/o PROFEPA las irregularidades que hubieren observado, así como aquellas acciones que pudieran constituir infracciones o delitos ambientales

- IV. Acampar y encender fogatas exclusivamente en los lugares establecidos y destinados para tal fin.

C. Los visitantes deberán observar las siguientes disposiciones durante su estancia en el Proyecto:

- I. El consumo de alimentos se deberá realizar en las áreas designadas para tal fin;

- II. Respetar los límites de velocidad que se encuentran señalizados, así como transitar exclusivamente por las rutas expresamente previstas para tal fin, y

- III. Los visitantes y sus vehículos no podrán permanecer, acampar o pernoctar en áreas distintas a las establecidas para tal fin dentro.

D. Las embarcaciones que circulen dentro del polígono del Proyecto instrumentarán a bordo el uso de trampas para grasas u otros mecanismos similares para evitar que las aguas de las sentinas se mezclen con los combustibles, grasas y aceites y sean vertidas en aguas de la Reserva.

E. Durante la realización de actividades turísticas dentro del Proyecto, los prestadores de servicios o su personal deberán portar en forma visible la autorización correspondiente y mostrarla al personal de la SEMARNAT y demás autoridades cuantas veces les sea requerida, con fines de inspección y vigilancia. De igual forma, deberán cerciorarse de que su personal y los visitantes que contraten sus servicios cumplan con lo establecido en las presentes Reglas, siendo responsables solidarios de los daños y perjuicios que pudiesen causar.

F. Los prestadores de servicios se obligan a informar a los usuarios que están ingresando a una zona cerca de un área natural protegida, en la cual se desarrollan acciones para la conservación de la biodiversidad y en general de los recursos naturales y la protección del entorno natural, asimismo deberán hacer de su conocimiento la importancia de su conservación y la normatividad que deberán acatar durante su estancia, pudiendo apoyar esa información con material gráfico.

G. El uso turístico y recreativo dentro de la Reserva se llevará a cabo bajo los criterios que se establezcan en las presentes Reglas, el Programa y siempre que:

- I. No se provoque una alteración significativa a los ecosistemas;

- II. Preferentemente tengan un beneficio directo para los pobladores locales;

- III. Promueva la educación ambiental, y

- IV. La infraestructura requerida sea acorde con el entorno natural

SEMARNAT

SECRETARÍA DEL
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

H. Dentro de las lagunas interiores, podrán permanecer simultáneamente hasta seis embarcaciones motorizadas con un guía por embarcación y empleando exclusivamente motores eléctricos. En el caso del uso de embarcaciones no motorizadas, se autoriza el uso simultáneo de hasta diez unidades debe cumplir en todo momento con lo dispuesto por la NOM-09-TUR-1997, Que establece los elementos a que deben sujetarse los guías especializados en actividades específicas.

I. El guía que pretenda llevar a cabo sus actividades dentro de la Reserva deberá cumplir con lo establecido por la NOM-08-TUR-2002, que establece los elementos a que deben sujetarse los guías generales y especializados, la NOM-09-TUR-2002 que establece los elementos a que deben sujetarse los guías especializados en actividades específicas y, en su caso, la NOM-011-TUR-2001 que establece los requisitos de seguridad, información y operación que deben cumplir los prestadores de servicios de turismo de aventura.

Las actividades de campismo dentro del Proyecto, se podrán realizar únicamente dentro de los sitios destinados para tal efecto.

J. El encendido de fogatas debe realizarse en los lugares establecidos para tal fin y con combustible traído de fuera del Proyecto.

K. Cualquier usuario que encienda alguna fogata deberá asegurarse que al término de su uso el fuego quede totalmente extinto.

L. Las actividades de campismo estarán sujetas a las siguientes prohibiciones:

- I. Excavar, nivelar, cortar o desmontar la vegetación del terreno donde se acampe.
- II. Dejar cualquier tipo de desecho orgánico o inorgánico.
- III. Erigir instalaciones permanentes de campamento.
- IV. Extraer productos o subproductos de flora y fauna silvestre.
- V. Provocar ruidos que perturben a otros visitantes o el comportamiento natural de la fauna silvestre.

M. Los usuarios de automóviles, vehículo todo terreno, carro-casas (camper), así como todo vehículo motorizado deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- I. Circular exclusivamente por los caminos señalizados.
- II. Atender a los límites de velocidad indicados mediante señalización.
- III. Estacionarse exclusivamente en los lugares señalizados para tal efecto

N. Las reparaciones y mantenimientos mayores, así como los trabajos de remodelación de embarcaciones y sus motores deberán realizarse fuera de la zona federal marítimo terrestre y evitando el vertimiento de aceites residuales en el suelo o agua.

O. Durante la práctica de actividades de buceo, se deberán portar banderas de identificación o advertencia para reconocimiento general, de conformidad con la normatividad vigente.

P. Los prestadores de servicios de buceo autónomo y sus usuarios deberán atender a las Normas Oficiales Mexicanas que correspondan.

Q. Durante la realización de actividades de pesca deportivo-recreativa se deberán respetar las zonas y épocas de veda determinadas por la autoridad competente y estarán sujetas a lo establecido en las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

R. Todo investigador que ingrese al Proyecto con el propósito de realizar colecta con fines científicos deberá notificar a la administración sobre el inicio de sus actividades, adjuntando una copia de la autorización con la que cuenta, asimismo, deberá informar del término de sus actividades.



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES

UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL

26/MP-0140/12/16

26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

S. A fin de garantizar la correcta realización de las actividades de colecta e investigación científica y salvaguardar la integridad de los ecosistemas y de los investigadores, estos últimos deberán sujetarse a los términos y condicionantes establecidos en la autorización respectiva, así como observar lo dispuesto en el Decreto de creación de la reserva, el presente Programa, la NOM-126-SEMARNAT-2000, por la que se establecen las especificaciones para la realización de actividades de colecta científica de material biológico de especies de flora y fauna silvestres y otros recursos biológicos en el territorio nacional, y demás disposiciones legales aplicables.

T. Los investigadores que, como parte de su trabajo requieran extraer de la región o el país, ejemplares de flora, fauna, fósiles, rocas o minerales, deberán contar con la previa autorización de las autoridades correspondientes, de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

U. No se permitirá el desarrollo de aquellas actividades de investigación que implique extracción o el uso de recursos genéticos con fines de lucro.

V. Sólo podrán realizarse las colectas especificadas en la autorización correspondiente, en el caso de organismos capturados accidentalmente deberán ser liberados en el sitio de la captura.

W. Los investigadores que realicen actividades de colecta científica dentro de la reserva deberán destinar al menos un duplicado del material biológico o de los ejemplares colectados a instituciones o colecciones científicas mexicanas, en los términos de lo establecido por la LGVS.

X. El aprovechamiento de especies consideradas en riesgo, estará sujeto a lo dispuesto en los artículos 85 y 87 de la Ley General de Vida Silvestre.

Y. La aplicación y uso de plaguicidas agrícolas deberá apegarse a lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) y demás disposiciones aplicables en la materia.

Z. Se consideran actividades prohibidas dentro del Proyecto, las siguientes:

-I. Pernoctar o acampar fuera de los lugares previamente establecidos y destinados para tal efecto establecidas por la Dirección;

-II. Pescar utilizando cal, dragas, arpones, succionadores, venenos naturales o sintéticos y dispositivos explosivos o eléctricos, así como cualquier otro arte de pesca que altere el lecho marino, salvo aquellas embarcaciones que posean autorización para su uso de manera condicionada;

-III. Alterar o destruir por cualquier medio o acción los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de las especies de fauna silvestres;

-IV. Alimentar, tocar o hacer ruidos intensos que alteren el comportamiento natural de los ejemplares de la vida silvestre;

-V. Arrojar, verter o descargar cualquier tipo de desechos orgánicos, residuos sólidos o líquidos o cualquier otro tipo de contaminante, como insecticidas, funguicidas y pesticidas, entre otros, al suelo o cuerpos de agua;

-VI. Introducir o transportar especies silvestres vivas de flora y fauna, catalogadas como exóticas;

-VII. Conducir vehículos motorizados, con tracción sencilla o doble, fuera de los caminos o playas destinados para tal fin y a velocidades que excedan las indicadas en la señalización correspondiente;

-VIII. Utilizar lámparas o cualquier fuente de luz para aprovechamiento u observación de ejemplares de la vida silvestre, salvo para las actividades científicas que así lo requieran.

-IX. El uso de redes agalleras y de enmalle mayores a 152.4 mm (6 pulgadas) de luz de malla, así como el uso de redes en maneras fijas, pasivas o dormidas.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

-X. Usar altavoces, radios o cualquier aparato de sonido, que altere el comportamiento de las poblaciones o ejemplares de las especies silvestres o que impida el disfrute de la Reserva por los visitantes, salvo para las actividades científicas que así lo requieran.

-XI. Hacer uso de explosivos;

-XIV. La extracción de materiales y restos fósiles, vestigios arqueológicos e históricos, salvo para las actividades científicas que así lo requieran.

-XV. La colecta de peces de ornato;

-XVI. El aprovechamiento extractivo y la manipulación de cualquiera de las especies catalogadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, con las excepciones que señala la LGVS; y

-XVII. El uso de redes de maneras pasivas, fijas, tiranteadas o dormidas.

-XVIII. La pesca comercial con redes de cualquier tipo.

III.- ETAPA DE ABANDONO.-

18. Notificar a la autoridad correspondiente el abandono del sitio con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del Costa Divina-Laguna del Mar rebasen su vida útil, y en el supuesto de que no existan posibilidades para su renovación, se procederá al desmantelamiento y/o demolición de ésta, destinando el área al uso del suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta Delegación Federal un Programa de Restauración Ecológica en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de las construcciones llevadas a cabo. Lo anterior aplicará de igual forma en caso de que la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., desista de la ejecución del proyecto.

SEPTIMO.- La empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., debe elaborar y presentar en original a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, la información sobre el cumplimiento de los Términos y condicionantes que así lo ameriten en forma anual, con excepción de las condicionantes en las que de manera expresa se indique otra calendarización. Los informes podrán complementarse con anexos fotográficos y/o video, y enviar copia del documento y del acuse de recibo correspondiente a esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Sonora, hasta la conclusión del proyecto.

OCTAVO.- La empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., debe dar aviso a la Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico de la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental. Para lo cual comunicará por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado la fecha de inicio de las obras autorizadas, dentro de los diez días siguientes a que hayan dado principio; así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los diez días posteriores a que esto ocurra.

NOVENO.- La presente resolución a favor de la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., es personal. En caso de transferir los derechos y obligaciones contenidos en este documento, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V., debe dar aviso por escrito a esta autoridad. Así como cumplir con los requisitos del trámite de Homoclave SEMARNAT-04-009 inscrito por esta



DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.
Costa Divina-Laguna del Mar
Página 29 de 31





DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES

UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL

26/MP-0140/12/16

26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

"2017. AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria. Queda estrictamente prohibido desarrollar las actividades de preparación distintas a las señaladas en la presente autorización.

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente, en el caso de que el promovente interesado en desarrollar el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, para la realización del proyecto.

DECIMO.- Esta resolución se emite sin perjuicio de que la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, tramite y, en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y análogos que sean requisito para la realización de las actividades motivo de la presente, cuando así lo consideren las leyes y los reglamentos que corresponde aplicar a esta Delegación Federal y a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

DECIMO PRIMERO.- Las obras y actividades del proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar* deben sujetarse en su caso a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: **NOM-001-SEMARNAT-1996**, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

DECIMO SEGUNDO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

DECIMO TERCERO.- La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, es la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación del Impacto Ambiental presentada.

Por lo tanto la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, es la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar la construcción y operación del proyecto *Costa Divina-Laguna del Mar* promovido por la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, Por tal motivo, debe vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización. En caso de que las obras, ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el Equilibrio Ecológico, se ajustarán a lo previsto en el Artículo 56 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DECIMO CUARTO.- La empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, debe mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente de la Manifestación de Impacto Ambiental, de los planos del proyecto, así como de la presente resolución, del manual de procedimientos en materia ambiental, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera. Así mismo, para la autorización de futuras obras, dentro del mismo predio ó en terrenos aledaños al mismo, debe hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DECIMO QUINTO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 40, fracción IX, inciso c) de su Reglamento Interior, podrá modificar, suspender, anular o revocar la autorización en materia de Impacto Ambiental si estuviera en riesgo el equilibrio ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente. La presente resolución ha sido por esta Unidad Administrativa con base en la



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
26/MP-0140/12/16
26SO2016TD134

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0472-17

Hermosillo, Sonora, del 14 de junio del 2017.

*"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN
POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".*

dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario.

DECIMO SEXTO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello, ejercerán entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, los Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y otros instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la operación y funcionamiento de este tipo de proyecto, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAGUNA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, las sanciones que correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

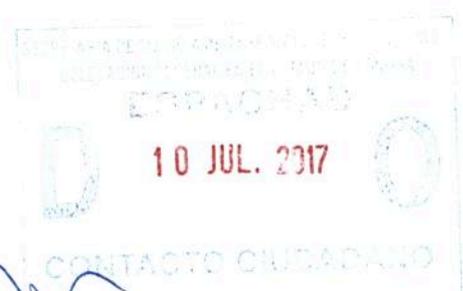
DECIMO SEPTIMO.- Notifíquese la presente resolución al interesado por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL



LIC. GUSTAVO ADOLFO CLAUSEN IBERRI.


10 JUL. 2017
CONTACTO CIUDADANO

C.c.p. LIC. JORGE CARLOS FLORES MONGE.- Delegado de PROFEPA en Sonora. - Blvd Luis Donaldo Colosio y Circuito Interior Poniente, cdf. B 2º Piso, Col Villa Saréite, Hermosillo, Sonora.
C.c.p. Expediente Técnico UGA.


GACI/RMC/DMVLGDGS/2017.



